



HESSISCHER LANDTAG

27. 08. 2019

Plenum

Entschließungsantrag

**Elke Barth (SPD), Tobias Eckert (SPD), Stephan Grüger (SPD),
Knut John (SPD), Marius Weiß (SPD) und Fraktion der SPD**

Mietpreisbremse wirkt – Mietendeckel und Zweckentfremdungsverbot müssen kommen!

Der Landtag wolle beschließen:

1. Der Hessische Landtag stellt fest, dass die Situation auf dem Wohnungsmarkt insbesondere im Ballungsraum Rhein-Main weiterhin dramatisch ist und dass die bisher durch die Landesregierung ergriffenen Maßnahmen noch nicht ausreichend sind, um der Wohnungsnot wirksam zu begegnen.
2. Der Landtag stellt fest, dass die bisherigen Maßnahmen der Landesregierung nicht zu einer nennenswerten Erhöhung der Wohnungsbautätigkeit geführt haben. Bei der Anzahl neu errichteter Wohngebäude liegt Hessen im Länderranking mit Platz 6 lediglich im Mittelfeld. Der Landtag stellt fest, dass die Fertigstellungszahlen beim Neubau deutlich dem Bedarf hinterherhinken und somit die Mieten durch den angespannten Markt weiter steigen.
3. Der Landtag stellt fest, dass allein der Neubau von Wohnungen nicht ausreichend ist, um kurzfristig eine Verbesserung auf dem Wohnungsmarkt herbeizuführen. Die Nachfrage übersteigt das Angebot in begehrten Lagen weiterhin deutlich. Nach Hochrechnungen im IHK-Wohnungsmarktbericht 2018/2019 würde eine reine Fortführung der Bautätigkeit auf dem Niveau der zurückliegenden Jahre bis zum Jahr 2030 einen Fehlbedarf von knapp 75.000 Wohnungen im IHK-Bezirk Frankfurt führen. Somit ist es notwendig, verstärkt auch regulierende Instrumente zu ergreifen.
4. Der Hessische Landtag begrüßt die jüngste Einigung aus dem Koalitionsausschuss im Bund, um Mieter und Immobilienkäufer zu entlasten, nach der die Mietpreisbremse bis zum Jahr 2025 verlängert wird. Positiv ist zu bewerten, dass zu viel gezahlte Miete nunmehr auch rückwirkend von den Mietern zurückgefordert werden kann und dass die ortsübliche Vergleichsmiete künftig anhand eines längeren Zeitraums bemessen wird, was sich dämpfend auf die Vergleichsmiete auswirkt. Der Landtag begrüßt diese Verbesserungen im Sinne der Mieterinnen und Mieter sowie die Begrenzung, künftig Käufer von Eigentumswohnungen oder Häusern nur noch mit maximal 50 % der Maklergebühren zu belasten.
5. Der Hessische Landtag stellt fest, dass die Begrenzung von Mieten im Bestand durch die derzeitige Kappungsgrenzenverordnung, die in Lagen mit angespannten Wohnungsmärkten eine Erhöhung von maximal 15 % in drei Jahren vorsieht, kein ausreichend wirkungsvolles Instrument ist, um die Mieter vor Mietwucher und Verdrängung zu schützen. Daher muss auch das Instrument eines „Mietendeckels,“ mit dem engere Vorgaben für Mieterhöhungsbegehren in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt festgelegt werden können, weiterhin in Betracht gezogen werden.
6. Der Hessische Landtag stellt fest, dass zur Sicherung von Mietwohnungen im Bestand ein Gesetz zum Verbot von Wohnraumzweckentfremdung ein weiteres wichtiges Instrument ist, um mit einem Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen auch außerhalb von Gebieten mit Millieuschutzsätzen, sowie für die Umwandlung von Wohnraum und Gewerbe und vor allem auch den vorhandenen spekulativen Leerständen einen wirksamen Riegel vorzuschieben.

Begründung:

Gerade im Ballungsraum Frankfurt Rhein-Main finden Haushalte mit geringen Einkommen kaum noch erschwinglichen Wohnraum. Bis 2040 müssten in ganz Hessen 500 000 Wohnungen gebaut werden, um den Bedarf zu decken, der größte Teil davon in Südhessen. Das alleinige Setzen auf Neubautätigkeit wird daher den Mangel vor allem an bezahlbarem Wohnraum nicht beseitigen können – zudem neue Wohnungen in der Regel zu deutlich höheren Preisen angeboten werden als Wohnungen im Bestand.

Der Bedarf an Sozialwohnungen sowie günstigen Wohnungen für kleine und mittlere Einkommen steigt unaufhörlich, zumal es der Landesregierung mit den ergriffenen Maßnahmen auch nicht gelungen ist, Belegbindungen im nennenswerten Umfang zu steigern bzw. wenigstens nicht auslaufen zu lassen. So ist die Zahl an Sozialwohnungen in Hessen allein im vergangenen Jahr von 85.484 auf 80.309 Wohnungen erneut gesunken. Dies untermauert eindrücklich neben dem nach wie vor notwendigen Fokus auf einer verstärkten Neubautätigkeit vor allem im geförderten Segment die Notwendigkeit von regulierenden Instrumenten auf dem Wohnungsmarkt.

Die durch die Koalition im Bund beschlossene Verschärfung der Mietpreisbremse ist dabei ein wichtiges Element. Das Bundesverfassungsgericht in Karlsruhe hat in seinem Urteil zur Verfassungsmäßigkeit der Mietpreisbremse für Gebiete mit engem Wohnungsmarkt nicht nur festgestellt, dass dieses Instrument nicht zu beanstanden sei und weder gegen die Eigentumsgarantie, noch gegen Vertragsfreiheit oder den allgemeinen Gleichheitssatz verstoße. Das Gericht hat zudem in seiner Urteilsbegründung darauf hingewiesen „dass es im öffentlichen Interesse liege, der Verdrängung wirtschaftlich weniger leistungsfähiger Bevölkerungsgruppen aus stark nachgefragten Stadtteilen entgegenzuwirken. Die Regulierung der Miethöhe sei dazu geeignet und Vermietern auch zumutbar.“

Wiesbaden, 27. August 2019

Der Fraktionsvorsitzende:
Thorsten Schäfer-Gümbel

Elke Barth
Tobias Eckert
Stephan Grüger
Knut John
Marius Weiß